



PROP 6191 / 2025

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: PIANO DELL'ABITARE PER LO SVILUPPO DELLA CITTA' DI TORINO

Il Consigliere Claudio Cerrato

Premesso che:

Secondo il XX rapporto sulla situazione abitativa nell'ultimo anno di riferimento le prime case rappresentano il 59% del totale.

Nel 2022 (anno cui si riferiscono i dati disponibili più recenti) su di un totale di 448.874 nuclei familiari 299.249 (ossia il 67%) risulta abitare in alloggio di proprietà, in linea con l'anno precedente.

Nel 2023, l'attività di monitoraggio del mercato della locazione privata è stata condotta avvalendosi delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del territorio.

Le quotazioni sono state disposte a livello delle 41 Microzone catastali della città di Torino, quali risultano pubblicate (e tenute aggiornate) sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Complessivamente, nel 2023 si è registrato un aumento complessivo del canone medio di locazione del 3,6% rispetto al 2022; l'andamento varia in base alle zone della Città ed è particolarmente significativo nella zona di pregio dell'area semicentro (+10,4%) e nell'area centrale (+5,4%).

Nell'anno 2023, una monocamera in media costa euro 232 (nel 2022 euro 224), da un minimo di euro 186 (area periferia) ad un massimo di euro 291 in area centrale.

Un alloggio di due camere e cucina in media costa euro 465 (nel 2022 la media era di euro 448), ma si può trovare in area periferica ad euro 372.

Considerato inoltre che:

La popolazione residente al 31 dicembre 2023, in discontinuità con l'ultimo decennio, è lievemente cresciuta (più 2.569 unità + 0,3% rispetto al 2022) pur rimanendo al di sotto della quota 900.000 (860.973) persone. Nello stesso anno risultano registrate nei registri anagrafici della Città complessivamente 455.626 nuclei familiari (6.752 nuclei familiari in più rispetto al 2022); rispetto all'anno precedente i nuclei familiari sono cresciuti più dei singoli componenti. Le persone sole sono in aumento rispetto all'anno precedente, secondo un trend oramai consolidato, rappresentando il 47,6% del totale. Continuano a diminuire le coppie con figli (-2,6%), quelle senza figli (-0,4%) e le famiglie monogenitoriali (-1,1%) che rappresentano il 9,4% del totale.

I cittadini stranieri residenti ammontano a 135.753, con un incremento di 1.650 unità (+1,2%) rispetto al 2022, una crescita più marcata rispetto a quella complessiva della popolazione (+0,3%), e rappresentano il 16% del totale dei residenti.

La Circoscrizione con la maggior concentrazione di cittadini stranieri è anche nel 2023, la n. 6

Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco con 27.040 persone, pari al 26% (come nel 2022) della popolazione totale residente, contro una media cittadina del 16%. Nella Circoscrizione n. 1 (Centro, Crocetta) ci sono 9.815 stranieri che rappresentano il 12% dei residenti totali.

Un altro aspetto rilevante in questo quadro demografico è rappresentato dalla popolazione studentesca, composta da oltre 120.000 studenti universitari, di cui circa 44.000 fuorisede e 13.000 stranieri, valori destinati ad aumentare nei prossimi anni. Questo gruppo incide significativamente sulla dinamica urbana, non solo in termini abitativi, ma anche sotto il profilo sociale e culturale, contribuendo alla vitalità del tessuto cittadino. Per garantire la permanenza di questa popolazione e sostenere l'attrattività di Torino come città universitaria, è essenziale sviluppare un'offerta abitativa accessibile e di qualità, capace di rispondere alle esigenze di studenti italiani e internazionali, consolidando il ruolo della città come polo di studio, innovazione integrazione.

Un ulteriore elemento di riflessione riguarda il crescente impatto del mercato immobiliare privato, che risponde alla domanda abitativa degli studenti e dei turisti, attraverso l'offerta di affitti temporanei o l'utilizzo degli immobili per contratti di locazione turistica. Tuttavia, questa dinamica, pur soddisfacendo parte delle esigenze della città, contribuisce a ridurre la disponibilità di alloggi per altre categorie, come famiglie e lavoratori, generando un innalzamento generale dei prezzi.

Le politiche per la casa promosse fino ad ora dal Comune di Torino puntano a coniugare la gestione delle tradizionali modalità di intervento, in gran parte focalizzate sull'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), con la costruzione di un sistema alternativo orientato al mercato.

Gli aspetti caratterizzanti queste politiche risiedono:

- Nella creazione di strutture, strumenti e incentivi volti a favorire l'incontro tra domanda e offerta sul mercato privato della locazione, che si concretizzano nell'attività svolta dal Servizio Lo.ca.re. Questo centro servizi è stato istituito dal Comune di Torino nel 2000 al fine di favorire l'incontro della domanda e dell'offerta sul mercato privato della locazione -a titolo completamente gratuito e intervenendo con incentivi una tantum e a fondo perduto- pensati soprattutto per nuclei familiari e giovani, effettuando una mediazione pubblica tra gli interessi di inquilini e proprietari di alloggi.

A tale sistema si aggiunge, nel caso specifico della stipula di contratti di tipo convenzionato ex art. 2 della legge 431/98, l'alternativa costituita dal regime fiscale della "Cedolare Secca" la quale, attraverso l'applicazione di un'aliquota unica al 10%, garantisce un livello superiore di riduzione fiscale.

Nel corso del 2022, con la mediazione dell'ufficio Lo.C.A.Re. sono stati stipulati complessivamente 319 contratti di locazione: le fonti di finanziamento di Lo.C.A.Re. per il 2022 ammontano a complessivi euro 2.016.114,00 di fondi regionali.

Nel corso del 2023, con la mediazione dell'ufficio Lo.C.A.Re. sono stati stipulati complessivamente 302 contratti di locazione: l'importo complessivamente erogato da Lo.C.A.Re. a titolo di incentivo per i proprietari e contributo per gli inquilini in emergenza abitativa è stato di euro 2.088.667,00 (+ 1% rispetto al 2022) di cui euro 930.569,00 per la misura denominata F.I.M.I. ed euro 1.073.578,00 per la misura denominata A.S.L.O.; sono inoltre stati spesi euro 33.341,00 per la misura P.A.S. e prelevati euro 51.179,00 dal fondo di garanzia.

- Nella creazione del "Fondo promozione abitare sociale" per intercettare le nuove esigenze di emergenza abitativa.
- Nella promozione di progetti di housing sociale, realizzati in partenariato con soggetti del terzo settore, fondazioni bancarie, investitori privati e di progetti finalizzati a realizzare nei contesti di edilizia residenziale pubblica l'abitare e il mix sociale (coabitazioni giovanili solidali).

Le iniziative che la città vuole promuovere si collocano in un contesto Nazionale e regionale che vede l'assenza, ormai da anni, di risorse nazionali per l'edilizia convenzionata, per la costruzioni e/o il recupero di case da destinare all'edilizia popolare.

Le aziende regionali (ATC) che gestiscono le case popolari dispongono di risorse non adeguate per garantire un corretto piano di manutenzione degli immobili che hanno in gestione.

Le risorse provenienti dagli affitti e dalle vendite degli immobili non sono sufficienti a garantire un adeguato piano di manutenzione straordinaria degli immobili.

Le risorse aggiuntive che tali enti ricevono (fondi ex.Gescal) sono insufficienti e non strutturali.

Di qui la necessità che il tema casa e l'abitare diventino oggetto di una iniziativa Nazionale attraverso la messa a disposizione di risorse per sostegno alla Morosità incolpevole da 2 anni non più finanziato e fondi per la Manutenzione e/o costruzione di immobili da destinare all'edilizia popolare e convenzionata.

Considerato che:

La vulnerabilità abitativa colpisce categorie sempre più ampie: stranieri, giovani, care leavers, lavoratori precari, lavoratori che non possono e che non hanno alle spalle delle garanzie solide, giovani coppie, anziani, famiglie monoreddito e molto altro. Per evitare che tante persone finiscano nella zona dell'esclusione e della fragilità abitativa, nell'ultimo anno si è alzato forte il monito perché le istituzioni agiscano con urgenza, mettendo in atto un'importante accelerazione sul tema della casa.

La città di Torino è chiamata a affrontare una delle sfide più urgenti e decisive per il suo futuro: garantire a tutti i cittadini, senza distinzioni, l'accesso a un'abitazione dignitosa, sostenibile e accessibile. Le politiche abitative che proponiamo mirano a costruire una città che non solo risponda alle esigenze immediate di chi cerca casa, ma che crei anche le basi per uno sviluppo armonioso e inclusivo, capace di affrontare le sfide abitative nel lungo periodo con l'obiettivo di prevenire la crisi abitativa attraverso politiche concrete e strutturate che, al contempo, garantiscano il diritto all'abitare, promuovano la coesione sociale e assicurino la qualità della vita per tutti.

La visione che guida questo processo è chiara: una città che accoglie e che valorizza ogni suo abitante, indipendentemente dal proprio stato sociale, e che costruisce le fondamenta per un futuro sostenibile, inclusivo e giusto.

Lavorare per una città equa e giusta significa agire affinché le tensioni che potrebbero portare all'esplosione della crisi abitativa vengano disinnescate con politiche strutturali, coerenti, immediatamente tangibili e allo stesso tempo, orientate a garantire efficacia e sostenibilità nel lungo periodo.

Lo sviluppo di queste politiche, di cui il Comune deve essere allo stesso tempo regista e attore significativo, devono avere come obiettivi principali quelle misure che permettano a nuclei a basso e medio reddito di accedere ad alloggi salubri, di dimensioni adeguate e distribuiti nel tessuto urbano evitando così l'espulsione dalle aree oggetto di riqualificazione, così come l'autoconfinamento in aree aventi minor pressione sugli affitti.

La Città non può permettere che le persone costrette da motivazioni economiche ad abbandonare un quartiere siano prive di alternative. Parametri chiave per misurare l'efficacia di questa azione saranno la riduzione significativa degli alloggi vuoti, la diminuzione dei casi di sovraoccupazione e la riqualificazione degli immobili gravemente degradati.

Per questo, è fondamentale sviluppare e coordinare un piano di ampio respiro che integri misure già in atto, basato su politiche multifattoriali che intervengano su più fronti.

Tra i principali fattori da considerare per il raggiungimento di questi obiettivi, è fondamentale intraprendere le seguenti azioni, orientate allo sviluppo di una città più inclusiva e sostenibile:

Riflessione sull'affitto breve: È essenziale avviare una riflessione approfondita sul fenomeno degli affitti brevi, per valorizzare le opportunità che questo fenomeno offre nella gestione dei flussi

turistici e nel miglioramento del reddito per i residenti, senza però compromettere l'equilibrio dei quartieri e l'accesso alla casa per chi vive stabilmente in città. Occorre evitare gli eccessi che, in altri contesti urbani, hanno avuto un impatto negativo sulla stabilità sociale e sull'abitabilità.

Incentivare lo sviluppo di residenze studentesche: promuovere lo sviluppo di un numero significativo di studentati, diversificati nelle tipologie e distribuiti strategicamente nel tessuto urbano, per rispondere alle diverse esigenze degli studenti e favorire la loro integrazione nel contesto cittadino.

Nuove forme di matching: promuovere lo sviluppo di soluzioni innovative per facilitare l'incontro tra le esigenze abitative di studenti fuori sede, nuovi residenti e proprietari di immobili. Questo approccio, attraverso adeguate garanzie per entrambe le parti, dovrà contribuire a rispondere alle necessità di chi desidera trasferirsi in città, ma anche di chi vuole immettere nel mercato i propri beni immobili, incentivando la permanenza in città non solo di chi vi transita temporaneamente, ma anche di chi intende stabilirsi a lungo termine.

Sviluppare, in collaborazione con il terzo settore e gli altri livelli amministrativi, strumenti abitativi che rispondano alle esigenze di quella fascia di popolazione che, pur non potendo fornire le garanzie richieste dal mercato privato, ha un reddito sufficiente a sostenere un canone di locazione e necessita quindi di un supporto adeguato per accedere a soluzioni abitative. Tali strumenti dovranno prevedere un sistema di sostegno e tutoraggio che consenta a queste persone di coprire canoni compatibili con il proprio reddito, garantendo al contempo la sostenibilità del sistema abitativo.

Emergenza abitativa e manutenzione del patrimonio: occorre affrontare con decisione le emergenze abitative, avviando un ampio piano di censimento e manutenzione degli alloggi di edilizia convenzionata. Parallelamente, sarà fondamentale incentivare la costruzione di nuovi edifici, che rispettino gli standard abitativi ed ambientali moderni garantendo, a chi ne ha diritto, un alloggio adeguato. I complessi di edilizia popolare dovranno diventare luoghi dinamici e inclusivi, con politiche di supporto socioeconomico, prevenzione della dispersione scolastica, formazione al lavoro e accompagnamento culturale, per trasformarsi in spazi vivi e proattivi all'interno della città.

E' altresì importante, in continuità con le politiche del green deal, promuovere e approntare strumenti di sostegno ai proprietari per favorire il miglioramento e l'ecosostenibilità degli alloggi, anche come leva utile a far emergere nuove disponibilità di offerta sul mercato privato della locazione.

Potenziare gli strumenti esistenti: rafforzare l'Agenzia Lo.C.A.Re. per migliorarne l'efficacia nella gestione e nell'attuazione delle politiche abitative, assicurando una maggiore capacità di risposta alle esigenze della cittadinanza e un'ottimizzazione delle risorse disponibili.

Sostegno socio-economico: È imprescindibile attivare meccanismi di sostegno per le fasce più vulnerabili, attraverso politiche attive del lavoro, sussidi sociali e facilitazioni nell'accesso ai servizi. Questi interventi sono essenziali per rendere effettivo il diritto all'abitare, con particolare attenzione a chi si trova in difficoltà economiche.

In sintesi, queste azioni sono fondamentali per costruire un sistema abitativo che promuova uno sviluppo equilibrato, sostenibile e inclusivo per tutti i cittadini, aumentando l'accessibilità, la qualità della vita e il radicamento nella nostra città e l'attrattività del territorio sia per l'insediamento di nuove attività economiche sia per il reclutamento di nuove risorse nel mercato del lavoro.

Tutto ciò premesso,

Visto il Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

- Elaborare un Piano dell'Abitare per lo Sviluppo della Città di Torino, da completarsi entro un anno dall'approvazione della presente delibera, prevedendo verifiche trimestrali sullo stato di avanzamento e demandando, ove necessario, l'attuazione di specifici interventi a successive delibere operative;
- Nell'ambito di tale Piano, si individui con successiva deliberazione un comitato di accompagnamento/cabina di regia permanente quale luogo di convergenza dei rappresentanti degli inquilini, dei proprietari, dei sindacati, dell'ente pubblico, società civile, fondazioni bancarie, imprenditori, enti del terzo settore con esperienza nella gestione dell'emergenza abitativa e dell'accompagnamento;
- Effettuare una stima dello stato di utilizzo del patrimonio edilizio cittadino privato attraverso un'analisi statistica e in collaborazione con gli enti e i soggetti competenti, coinvolgendo anche gli istituti di credito e assicurazioni, enti assistenziali e previdenziali, pubblici e privati.

Tale analisi sarà finalizzata a stimare la quantità di alloggi vuoti presenti in città e a fornire una base conoscitiva utile per lo sviluppo del nuovo Piano Regolatore Generale (PRG) e per la definizione di strumenti di intervento mirati;

- Effettuare una ricognizione delle risorse abitative di proprietà pubblica in condizione di non utilizzo;
- Tenere in considerazione la possibilità di accordi col demanio per la riconversione di immobili vuoti di loro proprietà;
- Promuovere un'analisi approfondita della domanda abitativa e della situazione strutturale del mercato immobiliare, individuando criticità e tendenze principali per orientare politiche volte a garantire accessibilità, sostenibilità e adeguatezza dell'offerta abitativa;
- Avviare un percorso di approfondimento e ricerca per far luce sul fenomeno dello sfruttamento abitativo e studiare quali strumenti amministrativi possano essere adottati dall'Amministrazione per contrastare tale fenomeno;
- Potenziare e rivisitare le risorse e gli strumenti di Lo.C.A.Re. prevedendone un rilancio in termini di modalità operative e gestionali, prodotti e strumenti (fondo di garanzia a beneficio di proprietari, fondo rischi a beneficio degli inquilini, manutenzioni ordinarie, contributi a proprietari e inquilini), risorse e caratteristiche dei cittadini beneficiari. Rilanciare l'agenzia Lo.C.A.Re anche attraverso strategie di comunicazione e informazione semplificata e capillare, capace di proporre strumenti chiari, efficaci e convenienti per proprietari e inquilini;
- Potenziare e ampliare, anche in modo innovativo, le forme di accompagnamento abitativo in collaborazione con il terzo settore facilitando l'avvio e il consolidamento di rapporti positivi/di fiducia tra proprietari e inquilini, condotti con modalità differenziate a seconda dell'autonomia abitativa ed economica per ridurre i rischi dei locatori;
- Costruire una pagina web/app che dia informazioni multilingue su diritti e doveri nei contratti di affitto di locatari e affittuari;
- Istituire una moratoria sui piani di alienazione degli alloggi di Edilizia Residenziale pubblica di proprietà comunale ferma restando la necessità di una revisione concordata della gestione e del patrimonio fuori dai confini della città di Torino sia per quanto riguarda la gestione che la proprietà;
- Individuare specifiche azioni premiali, sanzionatorie o di sistema che possano permettere la valorizzazione sociale di grandi proprietà immobiliari di persone giuridiche non locate,

rispondendo a esigenze sociali non eludibili;

- Investire in un “piano azzera vuoti” che preveda interventi straordinari di lavorazione del patrimonio residenziale di proprietà della Città. Tale iniziativa dovrà prevedere manutenzioni straordinarie, riconversioni funzionali, anche sul piano energetico e ambientale, ripristino degli standard di sicurezza ed rispetto delle normative igienico edilizie vigenti al fine di rendere disponibili all’affitto a prezzi accessibili unità immobiliari attualmente inutilizzabili a causa del loro stato di degrado;
- Potenziare gli strumenti di analisi dei bisogni abitativi dei cittadini – quali il Rapporto OCA – e promuovere approfondimenti sulla domanda abitativa e della situazione strutturale del mercato immobiliare, individuando criticità e tendenze principali per orientare politiche volte a garantire accessibilità, sostenibilità e adeguatezza dell’offerta abitativa;
- Valutare la possibilità di affidare la gestione della proprietà comunale a un'agenzia diversa dall'ATC, con l'obiettivo di ottimizzare l'efficienza gestionale, valorizzare il patrimonio abitativo pubblico esistente e aumentare il numero delle assegnazioni abitative;
- Promuovere una revisione dell’accordo territoriale finalizzato a creare opportunità che favoriscano l’inserimento stabile degli studenti fuori sede, incentivando il loro radicamento nella città attraverso soluzioni abitative accessibili e servizi adeguati, con particolare attenzione agli studenti internazionali affinché, per comprovati motivi di studio, (borse di studio, permessi di soggiorno, assistenza sanitaria), il contratto uso studenti di cui all’art. 5, commi 2 e 3 della Legge n. 431/1998 possa essere modificato in uso abitativo (art. 2, comma 3 della medesima Legge) con il canone e la durata invariati in modo da non penalizzare il processo di integrazione degli studenti in città;
- Aggiungere alle modifiche dell’Accordo Territoriale la possibilità di coesistenza tra contratti uso abitativo e uso studenti (coesistenza oggi vietata dall’Accordo) in caso di locazioni frazionate di appartamento sempre allo scopo di facilitare l’inclusione degli studenti nella vita della nostra città;
- Promuovere la diffusione di senior social housing, strumento centrale a fronte del crescente invecchiamento;
- Incentivare la realizzazione di residenze studentesche, includendo tutte le fasce di offerta abitativa, garantendo un equilibrio tra le esigenze di mercato e l’accessibilità economica degli alloggi, contribuendo a diversificare e ampliare l’offerta residenziale cittadina;
- Favorire l’insediamento di nuove strutture ricettive, ampliando e diversificando l’offerta alberghiera al fine di rispondere alle esigenze di un turismo in continua crescita e contribuire allo sviluppo economico locale;
- Contrastare attivamente ogni forma di discriminazione nell’accesso al mercato degli affitti, collaborando con agenzie di intermediazione e associazioni, prevedendo percorsi di comunicazione, formazione e monitoraggio, favorendo la conoscenza e l’utilizzo degli strumenti di denuncia delle discriminazioni.

Firmato congiuntamente da Claudio Cerrato, Simone Fissolo, Sara Diena, Tiziana Ciampolini, Elena Apollonio, Vincenzo Andrea Camarda e Antonio Ledda.

24/02/2025

IL CONSIGLIERE

Firmato digitalmente da Claudio Cerrato